

Wien, Döbling – Wien

Stilvolle Villa mit idyllischen Garten in Neustift am Walde

Número da propriedade: 2023344110



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 3.450.000 EUR • ÁREA: ca. 304 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 738 m²

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Numa vista geral

Número da propriedade	2023344110
Área	ca. 304 m²
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2007
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	3.450.000 EUR
Comissão para arrendatários	3% plus UST
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Classificação energética	B
Fonte de Energia	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007
Certificado Energético válido até	13.06.2034		
Aquecimento	Gás		
Certificado energético	N/A		

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



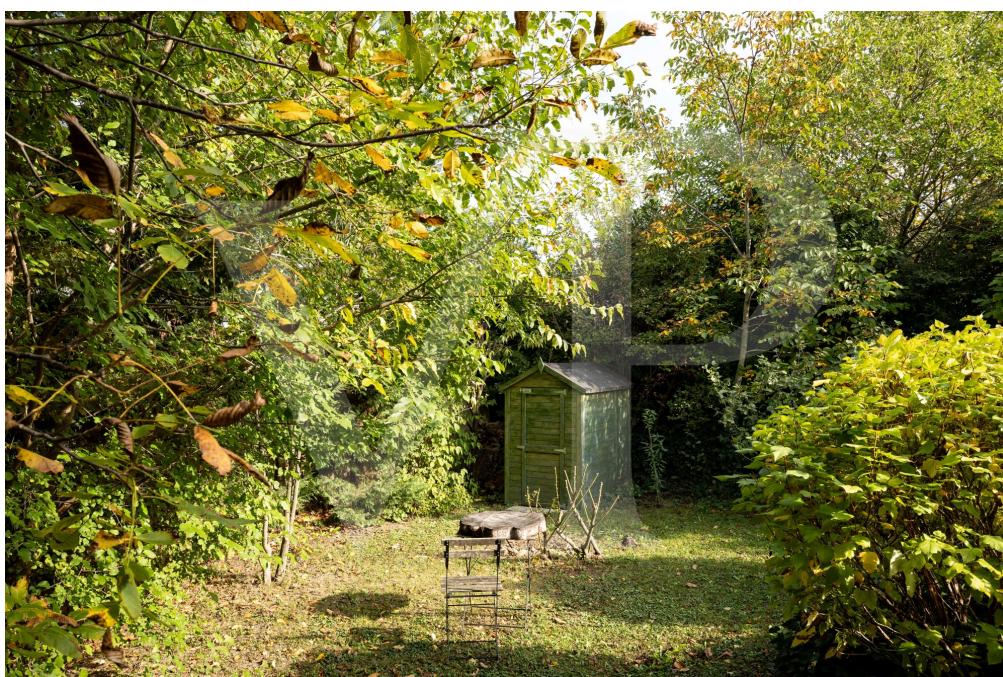
Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel



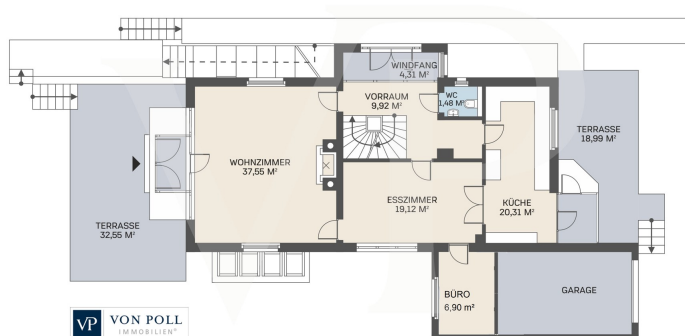
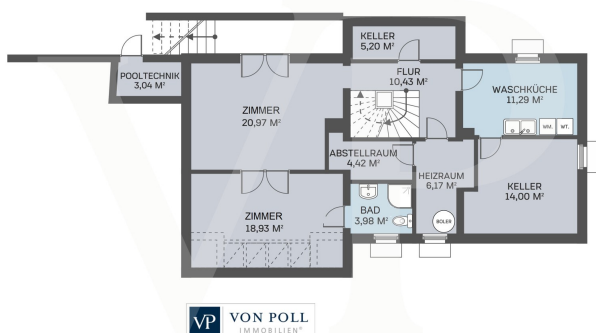
Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

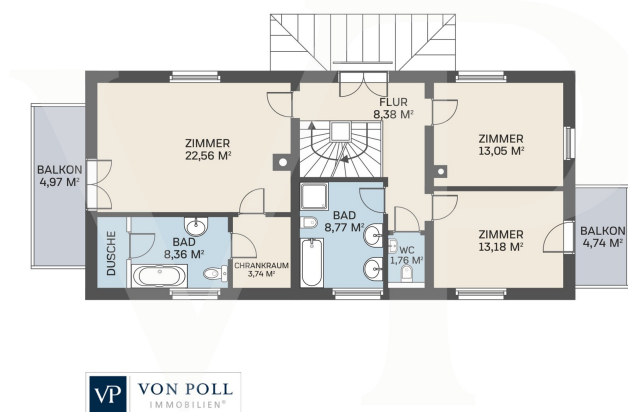
O imóvel



Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Uma primeira impressão

Träumen Sie von einer Villa in Bestlage? Im ruhigen Teil von Neustift am Walde? Dann werden Sie hier fündig. Die aktuellen Eigentümer haben mit viel Gespür und Geschmack einen Wohnraum erschaffen, der Wohlgefühl und Funktionalität perfekt vereint. Die Villa liegt im Grünen, in vollkommener Ruhelage mit Blick auf die Weinberge. Für ein Auto gibt es natürlich eine Garage. Vom Eingangsbereich, in dem sich auch ein Gäste-WC befindet, geht es rechterhand in das geräumige Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzliche Behaglichkeit vermittelt. Wunderschön ist der Blick von hier aus in den Garten. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die gut nutzbare Terrasse und von dort weiter in den Garten. Ein Esszimmer bietet reichlich Platz, auch für größere Gesellschaften, und liegt ideal zwischen Wohnzimmer und Küche. Die moderne, helle und hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen, elektrischen Küchengeräte – und einen eigenen Essplatz. Die südseitige Terrasse grenzt unmittelbar an die Küche und ist auch von dieser aus begehbar. Das vorhandene Arbeitszimmer liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss gelangt man sternförmig in drei Schlafzimmer. Der master-bedroom mit eigenem Schrankraum und einem Bad mit Badewanne, Walk-in Dusche und WC sowie eigenem Balkon, sowie zwei weitere Schlafräume, von denen einer ebenfalls einen Balkon sein Eigen nennt. Ein zweites Bad mit Badewanne und Dusche und ein extra WC sind vorhanden. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Wohnbereich mit zwei Zimmern. Beide verfügen über Tageslicht und ein Raum bietet zusätzlich einen Ausgang in den seitlichen Garten. Ein Bad mit Dusche und WC sorgt auch auf dieser Ebene für Komfort. Eine Waschküche, der Heizraum mit Gastherme, weitere Kellerräume und die Pooltechnik sind hier ebenfalls situiert. Der ein wenig im englischen Stil anmutende, gepflegte Garten ist kaum einsehbar und bietet genügend Platz für Spiel, Spaß und erholsame Stunden. Der Außenpool fügt sich harmonisch in den Garten und im unteren Bereich des Gartens findet man ein wirklich idyllisches Plätzchen. Am unteren Teil des Grundstückes ist eine weitere Bebauung mit einer gesamten Wohnfläche von 240 m², aufgeteilt auf drei Ebenen, möglich. Dieser Teil des Grundstückes wäre theoretisch abtrennbar und getrennt zu verkaufen. Bauweise: Ziegelbau massiv In Summe eine wunderschöne Liegenschaft in unmittelbarer Nähe von Neustift am Walde.

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Detalhes do equipamento

- 3 Ebenen
- 7 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche in einem Extra Raum
- 3 Bäder
- Garage
- Outdoor-Pool
- Garten
- Gasheizung
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Tudo sobre a localização

Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und vielen Heurigen. Die Buslinie 35A, die in Richtung Billrothstrasse fährt (U4, U6, S-Bahn), ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen, wie die Straßenbahnlinie 38 und 39 Richtung Schottentor, sind gut erreichbar. Die amerikanische Schule ist in Fußnähe und der Wiener Wald ebenfalls.

Número da propriedade: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1º distrito

E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com